



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 27260/2023
15.05.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Дејан Живановић адвокат из ..., против противника предлагача „Железнице Србије“ а.д. Београд кога у поступку по ревизији заступа Љиљана Р. Попадић, адвокат из ..., ради доношења решења које замењује уговор о закупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 16549/20 од 04.05.2023. године, у седници одржаној 15.05.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ решења Вишег суда у Београду Гж 16549/20 од 04.05.2023. године и Другог основног суда у Београду Р1 43/19 од 04.02.2020. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Вишег суда у Београду Гж 16549/20 од 04.05.2023. године одбијене су као неосноване жалбе предлагача и противника предлагача и потврђено решење Другог основног суда у Београду Р1 43/19 од 04.02.2020. године којим је усвојен предлог предлагача и утврђено да је предлагач купац стана бр. .. у Улици ... бр. ..., укупне површине 47 м², по структури једноипособан који се састоји од дневне собе, спаваће собе, кухиње и купатила, да ово решење замењује уговор о закупу стана на неодређено време све док такав уговор не буде закључен по одредбама Закона о становању и одржавању зграда, обавезан је предлагач да противнику предлагача плаћа месечну закупнину одређену на основу пореске основице вредности стана за текућу годину помножене коефицијентом 0,00242 за текућу годину, а по одлуци надлежног органа и обавезан противник предлагача да исплати предлагачу на име трошкова парничног поступка износ од 186.780,00 динара са законском затезном каматом од дана доношења одлуке, док је одбијен захтев предлагача за исплату трошкова поступка преко досуђеног до траженог износа од 276.000,00 динара. Ставом другим изреке одбијени су захтеви предлагача и противника предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену противник предлагача је изјавио ревизију на основу члана 404. ЗПП због погрешне примене материјалног права.

Предлагач је дао одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијано решење на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и члана 27. став 1. ЗВП („Службени гласник СРС“ бр. 25/82 са свим изменама и допунама и („Службени гласник РС“ бр. 46/95) са изменама и допунама а у вези члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“ бр. 10/23) па је оценио да је ревизија противника предлагача дозвољена као редовна и да је основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, одлуком Стамбене комисије противника предлагача од 16.02.2011. године, предлагачу као запосленој код противника предлагача додељен је у закуп, на привремено коришћење неодговарајући стан бр. .. у Улици ... бр. .. у Београду, на ... спрату, по структури једноипособан површине 47 м2 који ће користити сама, а да ће по коначности и правноснажности ове одлуке предлагач са противником предлагача закључити уговор о закупу на одређено време, на 5 година. Након што је одлука о додели стана постала коначна 21.04.2011. године предлагач је 30.06.2011. године са противником предлагача закључила уговор о закупу додељеног стана на рок од 5 година, по ком уговору је закупни однос престао 01.07.2016. године. Одлуком Стамбене комисије противника предлагача од 06.05.2016. године предлагачу је и даље дат у закуп стан бр. .. у Улици ... бр. .. у Београду, на .. спрату, по структури једноипособан површине 47 м2, на основу које одлуке су предлагач као купац и противник предлагача као куподавац 19.05.2016. године закључили уговор о закупу додељеног стана са почетком од 02.07.2016. године, а који уговор не садржи потребан услов у погледу времена трајања.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је предлог основан и донели решење које замењује уговор о закупу стана на неодређено време, сматрајући да се не може применити одредба члана 7. став 2. Закона о становању због чега предлагач има правни интерес да се донесе решење којим замењује уговор о закупу стана на неодређено време, какав уговор је предлагач заправо закључила 2016. године, а имајући у виду да Закон о становању и одржавању зграда, који је ступио на снагу у тренутку подношења предлога не садржи законску претпоставку да се у одсуству рока закључења уговора о закупу стана има сматрати да је уговор о закупу закључен на неодређено време, због чега су нижестепени судови усвојили предлог предлагача.

По оцени Врховног суда основано се ревизијом противника предлагача указује да су нижестепени судови погрешно применили материјално право због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Наиме, по оцени Врховног суда, за одлучивање о захтеву предлагача меродавно је право садржано у Уредби о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и

запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ бр. 41/02 ... 68/09) имајући у виду да је противник предлагача организација чији је оснивач Република Србија, а што произилази из члана 4. Статута „Железнице Србије“ а.д. („Службени гласник Железнице Србије“ бр. 10/19).

Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини у члану 2. став 1. прописује да стамбене потребе у складу са одредбама ове уредбе могу решавати изабрана, постављена и запослена лица која су у радном односу са корисником државних средстава. Одредбом члана 43. исте уредбе прописано је да се запосленом лицу које је остварило приоритетно место на листи реда првенства може дати стан у закуп у складу са овом уредбом и законом (став 1.), да се стан даје у закуп на 5 година (став 2.), да се о закупу стана на период из става 2. овог члана закључује уговор о закупу на одређено време (став 3.), да се уговор о закупу стана из става 3. овог члана закључује између корисника државних средстава као закуподавца и запосленог лица коме је стан дат на коришћење као закупца, у писменој форми (став 4.), и да се на писмени захтев закупца стана уговор о закупу може обнављати са истим роком и под истим условима, осим у случајевима ако закупцу стана пре истека рока назначеног у уговору његовом вољом престане радни однос код закуподавца или ако купац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин (став 5.).

Ступањем на снагу Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/16, који је ступио на снагу 31.12.2016.године) престала је да важи Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ бр. 102/10 и 117/12 - УС) осим одредаба члана 41. – 43 (члан 157.) али је овим законом, у прелазним и завршним одредбама регулисано остваривање права становања стечених на основу наведене Уредбе тако да је чланом 152. став 1. закона прописано да лице које користи стан у јавној својини на основу правноснажне одлуке о давању стана у закуп на одређено време донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ бр. 41/02 ... 68/09) и Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ бр. 102/10 и 117/12 - УС) наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу по условима и на начин утврђен овим законом, а одредбом члана 153. истог закона прописани су услови под којима се може закључити уговор о закупу из члана 152. став 1. овог закона тако да се уговор закључује на период од 5 година и може се обнављати на писмени захтев закупца стана са истим роком и под истим условима, осим у случајевима ако пре истека периода означеног у уговору о закупу закупцу стана престане радни однос код закуподавца (тачка 1.), купац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин (тачка 2.), да се захтев из става 1. овог члана подноси стамбеној комисије најкасније 30 дана пре истека уговореног рока и да је купац обавезан да уз захтев поднесе доказе којима се утврђује да се нису стекли услови из става 1. овог члана за немогућност обнављања закупа (став 2.), те да сагласност за обнављање трајања закупа даје стамбена комисија по претходној провери навода у захтеву закупца и поднетих доказа, што се регулише анексом уговора.

У конкретном случају, предлагач је ради решавања стамбене потребе, као запослена у организацији чији је оснивач Република Србија, од противника предлагача одлуком од 06.02.2011. године добила на привремено коришћење неодговарајући стан у трајању од 5 година, у складу са члановима 32. и 3.7 Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини, а по протеку рока од 5 година из наведене одлуке противник предлагача је одлуком од 06.05.2016. године предлагачу дао у закуп исти стан, наводећи у образложењу да се стан даје под истим условима под којима је и по ранијој одлуци од 16.02.2011. године предлагачу стан дат у закуп на одређено време у трајању од 5 година. Како је одредбом члана 152. Закона о становању и одржавању зграда, који је ступио на снагу након закључења другог уговора о закупу, у ставу 1. прописано, између осталог, да лице које користи стан у јавној својини на основу правноснажне одлуке о давању стана у закуп на одређено време наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу под условима и на начин утврђен овим законом и како је предлагач спорни стан добила на привремено коришћење 2011. године, какав статус није изгубила одлуком о давању у закуп из 2016. године то је ради правилне примене материјалног права из цитираних законских одредби од значаја разјаснити чињеницу да ли је закључењем уговора о закупу стана 19.05.2016. године, извршен преображај права закупа на стану носиоца права (сада јавне својине) на одређено време у закуп на неодређено време, имајући у виду да је у том тренутку још увек важила Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини (престала је да важи 31.12.2016. године), при чему се мора имати у виду и одредба члана 152. став 3. Закона о становању и одржавању зграда која прописује да лице које по основу уговора о закупу привремено користи стан у јавној својини наставља са коришћењем тог стана до коначног решења његове стамбене потребе у складу са овим законом. Такође, треба имати у виду садржину одредби члана 153. Закона о становању и одржавању зграда које регулишу закључење уговора о закупу из члана 152. став 1. истог закона.

Како су нижестепени судови пропустили да разјасне све ове чињенице од којих зависи правилна примена одредаба чланова 152. и 153. Закона о становању и одржавању зграда, којима се по ступању на снагу овог прописа регулише право закупа стана донетог по Уредби по којој је предлагачу дат стан у закуп, то се за сада не може оценити правилност примене материјалног права, због чега је Врховни суд усвојио ревизију противника предлагача, укинуо одлуке нижестепених судова и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

Стога је на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**